

Cléry-Saint-André



Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PIECE N°02

Dossier arrêté en date du : 14 mai 2018

Le Maire

Dossier approuvé en date du :

Le Maire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Cléry-Saint-André se compose de 3 axes principaux et d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, mettant en œuvre l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

1^{er} axe : Maîtriser et équilibrer le dynamisme communal de Cléry-Saint-André et accompagner ses besoins

2^{ème} axe : Privilégier la qualité de vie et les mobilités durables pour la population cléricoise

3^{ème} axe : Protéger et préserver les paysages et le patrimoine environnemental et bâti

Axe 1

Maîtriser et équilibrer le dynamisme communal de Cléry-Saint-André et accompagner ses besoins

Privilégier un développement équilibré du bourg et favoriser la centralité

La stratégie de développement de la commune est de ralentir le développement linéaire du tissu bâti, le long de la RD951 et des chemins et d'organiser de préférence le développement du bourg en poursuivant un développement en épaisseur de part et d'autre de la RD951 et au plus proches des équipements publics.

Dans le cadre de son développement, Cléry-Saint-André souhaite préserver des secteurs paysagers (« poches vertes ») comme la Place Charles de Gaulle ou les cœurs d'îlots (« fonds de jardins »), afin de maintenir la qualité du cadre de vie et l'identité de la commune.

Le développement de Cléry-Saint-André s'effectuera selon un équilibre entre la réhabilitation du logement vacant, la densification au sein de l'enveloppe bâtie et le développement de secteurs complémentaires.

Le secteur de Saint André sera préservé et le foncier optimisé.

Diversifier l'offre de logements.

Cléry-Saint-André souhaite proposer des logements pour toutes les personnes (familles, personnes seules, toutes catégories socio-professionnelles, ...) pour accueillir et maintenir les habitants en fonction de leurs besoins. La diversité des types de logements est un enjeu majeur car elle permet de proposer la réalisation d'un parcours résidentiel pour les jeunes ménages et ainsi les fixer sur le territoire. Les habitations seront variées et intégrées dans le tissu urbain local, pour répondre à la mixité sociale. Une part de logements sociaux est nécessaire.

Accorder le développement démographique et les capacités des équipements publics actuels

La volonté communale est d'offrir à la population cléricoise des équipements de qualité et permettant d'accompagner la croissance de la population.

Dans une logique de développement durable et d'aménagement urbain, l'intérêt est de conserver les équipements, culturels notamment, au cœur de la vie communale et à proximité des équipements scolaires pour faciliter les accès par des liaisons douces et inciter à leur utilisation par les habitants. Ceci permet également de mieux gérer les déplacements en voiture et de les limiter. Les pôles existants (centre ville, écoles, stade) peuvent être confortés pour mutualiser les stationnements.

La commune a constitué des réserves foncières aux abords des écoles et dans le secteur de la Poule Blanche qui devraient permettre le développement des équipements existants, la satisfaction des besoins nouveaux et le renforcement de la centralité du bourg. Dans une logique de maîtrise énergétique, la commune doit veiller à l'optimisation de son parc immobilier.

Au vu de son développement actuel, la commune devra poursuivre l'agrandissement de ses équipements scolaires et/ou périscolaires à l'horizon des 5 ans. Il a été décidé de privilégier la croissance des équipements existants à la création d'un nouveau pôle à l'est de la commune, pour permettre de répondre aux objectifs de croissance démographique tout en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Accompagner le développement économique à toutes les échelles du territoire

Cléry-Saint-André est marquée par un fort déséquilibre du ratio emplois/population qui conduit une grande partie de la population à devoir supporter des trajets quotidiens domicile/travail, impliquant une place importante de la voiture particulière dans le développement urbain de la commune (besoins de stationnements) qui doit être encadré et accompagné.

La municipalité souhaite accompagner le développement d'activités économiques sur son territoire susceptibles d'y créer ou maintenir de l'emploi.

La commune compte une zone d'activités d'intérêt communautaire, la zone de « la Salle » (située en entrée ouest du bourg le long de la route de Blois) qui est complète mais dispose d'un potentiel d'extension. Aussi, afin de maintenir le potentiel économique pour des activités artisanales, tertiaires ou de commerce, Cléry-Saint-André souhaite reporter une partie de cette réserve dans ce Plan Local d'Urbanisme.

Les activités de loisirs et culturelles de plein air sont un secteur de développement possible compte tenu du cadre de vie agréable qu'offre la commune, elles peuvent s'accompagner d'une offre d'hébergement adaptée au développement du tourisme vert. A ce titre, le site du motocross des Cinq Arpents et celui du poney club contigu doivent être conservés et bénéficier d'une réglementation adaptée pour maintenir ces activités qui sont une richesse et permettre leur développement potentiel tout en respectant le cadre naturel.

L'offre commerciale de centre-bourg doit être préservée en conservant une diversité et en permettant l'accueil des activités nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants, mais également des nombreux touristes attirés par la Basilique Notre-Dame et la Loire à Vélo. A ce titre, les changements de destinations des commerces doivent être encadrés.

Enfin, le secteur de la Place De Gaulle a été identifié pour centraliser les services médicaux et paramédicaux nécessaires à la commune et plus largement au Val d'Ardoux.

Cléry-Saint-André permet également de favoriser l'accès aux communications numériques sur l'ensemble de la commune par la promotion de la fibre optique.

Assurer la pérennité de l'activité agricole, viticole, sylvicole et maraîchère.

Dans un contexte général de diminution du nombre d'exploitants agricoles et de déprise agricole, l'activité agricole reste importante et diversifiée à Cléry-Saint-André : viticulture, arboriculture, maraîchage avec vente directe des produits locaux, céréaliers et éleveurs. De jeunes exploitants continuent de s'installer sur la commune et doivent pouvoir y développer leur activité.

Aussi, la commune souhaite que cette diversité, qui traduit la spécificité de Cléry-Saint-André et détermine son identité paysagère, soit préservée sur l'ensemble du territoire communal.

Il s'agit à la fois :

- d'assurer la pérennité des exploitants agricoles et viticoles installés sur le territoire communal et de permettre le cas échéant leur développement,
- de préserver les principales terres agricoles et viticoles en identifiant l'activité en tant que telle et en maîtrisant le développement des zones urbanisées afin de réduire la consommation de terres agricoles,
- de permettre le changement de destination des bâtiments agricoles ou ancien corps de ferme en cas de cessation d'activité de ceux-ci.

Axe 2

Privilégier la qualité de vie et les mobilités durables pour la population cléricoise

Favoriser les déplacements doux et lier les quartiers entre eux et aux commerces et services

La volonté de la commune est de continuer de développer les cheminements piétons et cyclables aménagés en s'appuyant sur son « Plan de déplacement rural » qui maille les différents quartiers et points d'intérêt du territoire.

L'objectif est de conserver les sentiers et chemins existants pour favoriser les déplacements à pied et en vélo et réduire l'utilisation de la voiture pour les petits trajets. L'objectif est également d'intégrer les circulations douces dans tous les nouveaux projets d'aménagement.

Contribuer à l'amélioration du transit des véhicules

La commune veille à maintenir un plan de circulation adapté aux besoins et à la sécurité des riverains. Elle supporte un trafic de transit, via la RD18 et la RD951, qui doit être canalisé. Bien que la compétence ne relève pas de la commune, le projet d'une déviation de la RD18 permettrait de :

- fluidifier le trafic dans le centre bourg et améliorer le cadre de vie des cléricois,
- faciliter la connexion de la ZA de la Salle avec le territoire,
- améliorer la sécurité du nœud routier RD18/RD951 situé dans le centre bourg, notamment au niveau de la rue de Meung.

Conforter la Place du Général de Gaulle comme un parc au cœur de la ville.

La Place du Général de Gaulle a été choisie pour concentrer les services médicaux et paramédicaux pour le Val d'Ardoux.

Bénéficiant d'un cadre préservé, à proximité immédiate du cœur de bourg, et à la croisée de plusieurs axes de liaisons douces vers les établissements scolaires et les équipements sportifs, cette place contribue à la qualité de vie. La commune souhaite la préserver, y réduire la circulation automobile et l'aménager en parc urbain à destination des habitants et des touristes, lieu de rencontre intergénérationnelle.

Maintenir un tissu urbain aéré.

Bien que la commune doive engager une réflexion quant à la densification au sein de l'enveloppe urbaine, elle ne souhaite pas fragiliser la qualité paysagère des cœurs de quartiers. Par conséquent, Cléry-Saint-André a choisi de préserver un grand nombre de cœurs d'îlots qui font l'identité communale.

A travers cette orientation, il s'agit à la fois pour la commune de préserver l'identité du bourg et une certaine qualité de vie pour la population. Il s'agit également d'assurer la sécurité des accès aux habitations.

Prendre en compte les risques majeurs liés au milieu naturel qui sont présents sur le territoire communal.

La reconnaissance des inondations dues à la présence de la Loire et de l'Ardoux implique de prévenir la population et l'environnement des risques et des nuisances, notamment par la mise en cohérence du PLU avec le Plan de Prévention du Risque d'Inondation du Val d'Ardoux.

La prise en compte du risque mouvement de terrains est également un enjeu que la commune souhaite porter à la connaissance des habitants en les informant des risques avant tout travaux de construction.

Axe 3

Protéger et préserver les paysages et le patrimoine environnemental et bâti

Favoriser une protection de la Basilique Notre-Dame de Cléry tenant compte des évolutions urbaines

La commune souhaite engager dans le cadre de l'élaboration de son projet communal une réflexion sur la protection de son patrimoine en se dotant d'un Périmètre Délimité des Abords qui remplace et affine les contours du périmètre Monument Historique.

Protéger le petit patrimoine et le bâti vernaculaire ; identité de Cléry et de ses hameaux

La commune souhaite préserver son petit patrimoine bâti mais également le patrimoine architectural ou le paysage. Elle envisage notamment de protéger les parties urbaines anciennes de Saint André ou de la Perrière avec des préconisations adaptées.

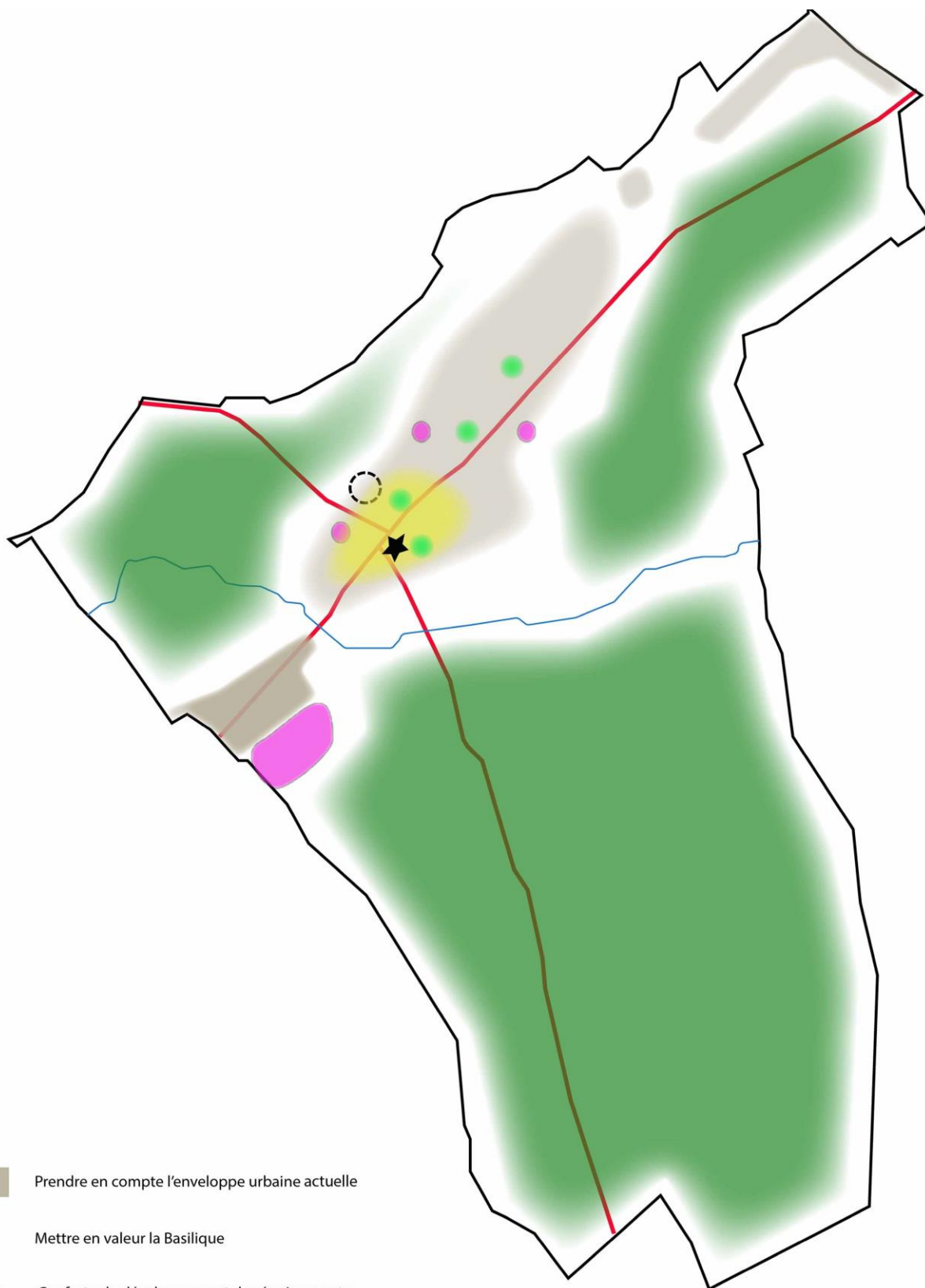
Préserver le paysage du Val de Loire, Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) par l'UNESCO








La commune souhaite protéger les éléments qui constituent son identité paysagère, notamment les paysages ouverts du Val et du Plateau viticole (de part et d'autre de la RD 951). Cléry-Saint-André préserve également des écrans de nature et des cônes de vues vers son cœur de bourg et sur le grand paysage.

A l'inverse, les peupleraies situées notamment au nord de la commune qui ne constituent pas des forêts indigènes, qui ne favorisent pas la biodiversité et altèrent la vue du paysage ligérien ne justifient plus d'être protégées.

Préserver les milieux naturels pour leur richesse écologique

Les milieux naturels et agricoles et les cours d'eaux constituent des trames (verte et bleue) essentielles à la biodiversité. Située à la confluence de plusieurs zones (Val de Loire, Sologne), la commune par sa diversité de milieux, dispose d'une richesse faunistique et floristique à préserver. Aussi, il est nécessaire de maintenir les continuités écologiques et les îlots naturels, en maîtrisant l'urbanisation et en protégeant l'espace agricole.



-  Prendre en compte l'enveloppe urbaine actuelle
-  Mettre en valeur la Basilique
-  Conforter le développement des équipements
-  Privilégier le cadre de vie de Cléry-Saint-André en coeur de ville
-  Conforter la centralité
-  Maintenir le dynamisme du territoire
-  Préserver les milieux naturels

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Cléry-Saint-André a défini ses besoins en accueil de population soit + 415 personnes maximum jusqu'en 2026 pour attendre une population maximum de 4196 habitants.

Cette évolution correspond à l'évolution retenue dans le PLU approuvé.

Celle-ci reflète à la fois la continuité de la croissance démographique qu'a connu le territoire communal puis également la volonté de maîtriser le développement de Cléry-Saint-André en fonction des équipements envisagés à l'horizon des 10 prochaines années.

L'accueil d'environ +415 personnes, nécessitera un besoin théorique d'environ 180 logements jusqu'en 2026 soit environ :

- un besoin foncier théorique de 14 ha,
- un potentiel de production d'environ 18 logements/an
- la consommation de foncier correspondant à environ 1.4 ha/an.

Toutefois, il est important de rappeler que la consommation d'espace se répartit de la manière suivante :

1. **L'utilisation des espaces interstitiels (petits espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine) et leur capacité de densification.**
2. **La prise en compte du renouvellement des constructions avec les logements vacants.**
3. **La consommation d'espace complémentaire.**

1. Les espaces interstitiels :

Une fine analyse du foncier au sein de l'enveloppe urbaine fait apparaître une réceptivité dans le tissu d'environ 13 ha. L'analyse de l'utilisation du tissu en zone Urbaine sur la période du PLU précédent (2012 à mai 2016 soit 4.5 ans), montre que sur 88 logements construits, 31 l'ont été dans la zone Urbaine, soit 35% sur une masse brute alors supérieure à celle qui reste disponible aujourd'hui. La diminution des espaces interstitiels et la structure du tissu urbain (petite parcelle, parfois difficilement accessible ou encore morcelé), rendent leur utilisation plus difficile pour les années à venir. Le nombre de permis de construire, isolés d'une opération d'aménagement diminue depuis les 2 dernières années. Par conséquent, nous pouvons légèrement diminuer le taux applicable à 30% comme pourcentage d'optimisation des espaces résiduels.

Par conséquent, nous pouvons estimer qu'environ 80 logements pourront être construits dans les espaces résiduels d'ici 10 ans, soit l'occupation d'environ 7 ha.

2. La prise en compte du renouvellement des constructions

La diminution de nombre de logements vacants entre 2009 et 2014 (- 14 logements vacants en 6 ans), représente 2 à 3 logements remis sur le marché de l'immobilier par an sur cette même période. Nous pouvons estimer que ce rythme va augmenter à 3 logements pour les 10 ans venir.

Ce sont donc environ 30 logements vacants qui seront remis sur le marché de l'immobilier d'ici 10 ans.

3. La consommation d'espace complémentaire.

Le présent projet de PADD prévoit, malgré un projet de développement mesuré, l'utilisation de secteurs qui étaient déjà inscrits comme secteurs à vocation constructible depuis le POS, et qui ont été maintenus dans le PLU approuvé.

Le total de ces zones à urbaniser représente 7 ha répartis de la manière suivante :

- Les Hauts Bergerets : 1.7 ha
- Le Bourg : 3.4 ha
- Les Genêtieres : 1.8 ha
 - o **TOTAL : environ 7 ha**

A ces surfaces, s’ajoute, le secteur de la zone d’activités de « La Salle », d’une surface initiale de 15 ha, dédiée aux activités économiques à l’échelle de la Communauté de communes du Val d’Ardoux. Afin de préserver l’environnement (zone humides, espace agricole, la surface retenue pour la ZA de la Salle est de 8.8 ha.

Ces 4 secteurs font l’objet d’Orientation d’Aménagement et de Programmation.

Le constat de la consommation de l’espace depuis le dernier PLU approuvé, soit de 2012 à mai 2016 est le suivant :

- 2.5 ha/an ont été consommés pour le développement résidentiel, économique et les équipements (2.2 ha/an pour le logement + 0.3 ha/an pour l’économie)
- Cela représente : 24 logements/an + 2 activités et équipements/an
- La surface moyenne des parcelles pour cette période est estimée à 1170 m².

Pour les 10 prochaines années, Cléry-Saint-André souhaite modérer sa consommation d’espace de la manière suivante :

- Concernant les zones AU : 0.7 ha/an pourraient être utilisés pour le développement résidentiel et environ 7 logements/an pourraient être construits.
- Concernant les espaces interstitiels : environ 8 logements/an pourraient être construits ce qui représenterait une surface approximative de 0.7 ha/an.
- Auxquels s’ajoutent les 8.8 ha pour l’extension de la ZA de la Salle, déjà prévus dans le POS, reconduit dans le PLU approuvé, réduit dans ce PLU et dont la réalisation a été retardée et la compétence reprise par la communauté de communes. Le planning de réalisation n’est à ce jour pas précisé.

Les potentialités de foncier constructible pour les 10 prochaines années		
Secteurs en zone urbaine : zone AU	Nombre de logements estimé	Surface brut
⇒ Les Hauts Bergerets	Environ 25 logements	1.7 ha
⇒ Le Bourg	Environ 20 logements	3.4 ha
⇒ Les Genêtieres	Environ 25 logements	1.8 ha
Total Secteurs AU		Environ 7 ha
Secteurs en zone urbaine : zone U		
⇒ Estimation des espaces interstitiels	Environ 80 logements	7 ha
Total Secteurs U		Environ 7 ha
Renouvellement des constructions		
⇒ Logements vacants remis sur le marché de l’immobilier d’ici 10 ans	Environ 30 logements	
TOTAL GLOBAL	180	Environ 14 ha

CONCLUSION

Dans le cadre du PLU révisé, Cléry-Saint-André :

- **Modère sa consommation d'espace en s'inscrivant dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en réduisant sa consommation d'espace de 44 % par an pour les constructions d'habitation.**
- **Lutte contre l'étalement urbain en prévoyant une urbanisation dans l'épaisseur, soit les secteurs du Bourg, des Genêtères et des Bergerets.**
- **Réduit la ZA de la Salle à 8.8 ha, en perspective des besoins communaux et intercommunaux.**